



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 121 del 21/09/2006

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 5 settembre 2006, n. 1308

Sannicola (Le) - Piano Urbanistico Generale (P.U.G.). Controllo di compatibilità di cui all'art. 11 commi 7 e 8 della Legge regionale 27/07/2001, n. 20.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P. Prof.ssa Angela Barbanente sulla base dell'Istruttoria espletata dal Responsabile del Procedimento di seguito esplicitata e confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico, riferisce quanto segue.

Con nota n. 2586 del 15/02/2005, pervenuta all'Assessorato all'Urbanistica in data 24/03/2005 ed acquisita al protocollo in pari data al n. 2216, il Comune di SANNICOLA ha trasmesso gli elaborati scrittografici relativi al P.U.G. del proprio territorio per il controllo di compatibilità da effettuarsi da parte della Giunta Regionale ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 11 punto 7 della L.R. n. 20/2001 recante "norme generali di governo ed uso del territorio".

Il comma 7 dell'art. 11 - Formazione del P.U.G. - della L.R. 20/2001 così dispone:

Il PUG così adottato viene inviato alla Giunta Regionale e alla Giunta Provinciale ai fini del controllo di compatibilità rispettivamente con il DRA G e con il PTCP, ove approvati.

Qualora il DRAG e/o il PTCP non siano stati ancora approvati, la Regione effettua il controllo di compatibilità rispetto ad altro strumento di pianificazione territoriale o ve esistente, ivi inclusi i piani già approvati ai sensi degli articoli da 4 a 8 della Legge Regionale 31 maggio 1980 n. 56, ovvero agli indirizzi regionali della programmazione socio-economica e territoriale di cui all'art 5 del D.lgs. 267/2000. Nel caso di specie, non essendo stato ancora approvato il Documento Regionale di Assetto Generale del territorio previsto dall'art. 4 della L.R. 20/2001, per il PUG di Sannicola il controllo va effettuato, sia con riferimento ai principi di cui al Titolo I della L.R. n° 20/2001 che con riferimento al Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio (approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1748/2000, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 56/80) che rappresenta, ad oggi, l'unico strumento di pianificazione territoriale esistente.

Precisato quanto innanzi in ordine ai termini di riferimento del controllo regionale gli elaborati scrittografici trasmessi con la citata nota comunale n. 2586/2005 sono di seguito riportati:

Tav. 1 Relazione Illustrativa

Tav. 2 Norme Tecniche di Attuazione

Tav. 2a Norme Tecniche di Attuazione "Allegato"

Tav. 3 Regolamento Edilizio

Tav. 4 Manuale del Recupero

Tav. 6 Inquadramento Territoriale
 Interrelazioni con i Comuni contermini scala 1:25.000

Tav. 7 P.U.T.T. Quadro Generale scala 1:10.000

Tav. 7a P.U.T.T. Territorio Costruito
 Sannicola - San Simone - P.I.P. scala 1:2.000

Tav. 7b Territorio Costruito
 Chiesanuova scala 1:2.000

Tav. 7c Territorio Costruito
 Lido Conchiglie - Rossina scala 1: 2.000

Tav. 7d P.U.T.T. - Vincoli ex Legge 1497 scala 1.10.000

Tav. 7e P.U.T.T. - Decreti Galasso scala 1.10.000

Tav. 7f P.U.T.T. - Vincoli Idrogeologici scala 1.10.000

Tav. 7g P.U.T.T. - Boschi - Macchia - Biotopi - Parchi scala 1.10.000

Tav. 7h P.U.T.T. - Catasto delle Grotte scala 1.10.000

Tav. 7i P.U.T.T. - Vincoli e Segnalazioni Architettonici e Archeologici scala 1.10.000

Tav. 7l P.U.T.T. - Idrologia Superficiale scala 1.10.000

Tav. 7m P.U.T.T. - Vincoli Faunistici scala 1.10.000

Tav. 7n P.U.T.T. - Geomorfologia scala 1.10.000

Tav. 7o P.U.T.T. - Ambiti Territoriali Estesi scala 1.10.000

Tav. 8 Stato di attuazione del P.R.G. scala 1.10.000

Tav. 9 Uso attuale del suolo scala 1.10.000

Tav. 10 Progetto PUG scala 1.10.000

Tav. 11a Progetto PUG scala 1.5.000

Tav. 11b Progetto PUG scala 1.5.000

Tav. 12a Progetto PUG - Servizi e standard scala 1.5.000

Tav. 12b Progetto PUG - Servizi e standard scala 1.5.000

Tav. 13a Comparti di Intervento scala 1.5.000

Tav. 13b Comparti di Intervento scala 1:5.000

Tav. 14a Progetto P.U.G. scala 1:2.000

Tav. 14b Progetto P.U.G. scala 1:2.000

Tav. 14c Progetto P.U.G. scala 1:2.000

Tav. 14d Progetto P.U.G. scala 1:2.000

Tav. 14e Progetto P.U.G. scala 1:2.000

Tav. 14f Progetto P.U.G. scala 1:2.000

Tav. 14g Progetto P.U.G. scala 1:2.000

Tav. 14h Progetto P.U.G. scala 1:2.000

Tav. 14i Progetto P.U.G. scala 1:2.000

Tav. 14l Progetto P.U.G. scala 1:2.000

Tav. 14l Progetto P.U.G. scala 1:2.000

Tav. 15a Progetto P.U.G. - su mappe catastali scala 1:2.000

Tav. 15b Progetto P.U.G. - su mappe catastali scala 1:2.000

Tav. 15c Progetto P.U.G. - su mappe catastali scala 1:2.000

Tav. 15d Progetto P.U.G. - su mappe catastali scala 1:2.000

Tav. 15e Progetto P.U.G. - su mappe catastali scala 1:2.000

Tav. 15f Progetto P.U.G. - su mappe catastali scala 1:2.000

Tav. 15g Progetto P.U.G. - su mappe catastali scala 1:2.000

Tav. 15h Progetto P.U.G. - su mappe catastali scala 1:2.000

Tav. 15i Progetto P.U.G. - su mappe catastali scala 1:2.000

Tav. 15l Progetto P.U.G. - su mappe catastali scala 1:2.000

Tav. 16 Caratteri Geologico - tecnici a supporto del P.U.G.

(Relazione geologica generale; carta geologica - idrogeologica; carta ad orientamento geotecnica e delle depressioni alluvionali; sezioni geologiche - idrogeologiche; schema geomorfologico)

Tav. 17 Carta archeologica del Territorio - Relazione scientifica

Tav. 17a Carta archeologica del Territorio scala 1:5.000

Tav. 17b Carta archeologica del Territorio scala 1:5.000

Tav. 17c Carta archeologica del Territorio scala 1:5.000

Tav. 17d Carta archeologica del Territorio scala 1:5.000

Tav. 17e Carta del rischio archeologico scala 1:5.000

Studio di Impatto Ambientale.

Con la stessa nota comunale n. 2586 del 15/2/2005 è stata trasmessa, inoltre, la documentazione di seguito riportata:

1) Delibera della Giunta Comunale n. 57 del 29.03.2002: "D.P.P. Approvazione proposta da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale";

2) Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 13.4.2002: Adozione del D.P.P.;

3) Avviso di deposito del D.P.P. pubblicato all'Albo Pretorio del Comune e affisso in luoghi pubblici;

- Copia degli avvisi di deposito del D.P.P. pubblicato sui quotidiani:

- "Nuovo Quotidiano di Puglia" del 4.1.2002

- "Il Messaggero" del 4.2.2002

- "Nuovo Corriere Lecce Sera" del 6.2.2002;

4) Delibera della Giunta Comunale n. 56 del 15.4.2003: P.U.G.C. approvazione proposta di adozione al Consiglio Comunale;

5) Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 26.9.2003: Adozione del P.U.G.C.;

6) Avviso di deposito del P.U.G.C. pubblicato all'Albo Pretorio del Comune e affisso in luoghi pubblici;

7) Copia degli avvisi di deposito del P.U.G.C. pubblicato sui quotidiani:

- "Nuovo Quotidiano di Puglia" del 10.11.2003;

- "Gazzetta del Mezzogiorno" del 10.11.2003;

- "Nuovo Corriere Lecce Sera" dell'11.11.2003;

8) Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 6.3.2004: esame delle osservazioni prodotte al P.U.G.

Dall'istruttoria preliminare, effettuata dagli Uffici competenti dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica, si è riscontrato che il territorio comunale di Sannicola risulta parzialmente interessato da un sito d'interesse naturalistico d'importanza Comunitaria individuato, ai sensi della direttiva 92/43/CEE e 79/409/CEE, nel D.M. 3/4/2000 quale Sito di Importanza Comunitaria (S.I.C.) e Zona di Protezione Speciale (Z.P.S.) classificato "IT 9150008 Montagna Spaccata e Rupi di San Marco".

Stante le disposizioni di cui al D.P.R. 8/9/1997 n° 357, come modificato ed integrato dal D.P.R. 12/3/2003 n° 120, nonché alla luce delle disposizioni dell'art. 23 della L.R. 12/4/2001 n° 11, è risultata pertanto necessaria l'acquisizione del preventivo parere del competente Assessorato Regionale all'Ambiente - Settore Ecologia in merito alla valutazione d'incidenza ambientale che lo strumento di

pianificazione urbanistica di cui trattasi comporta sui predetti siti d'interesse naturalistico d'importanza Comunitaria.

Alla luce di quanto in precedenza riportato l'Assessorato Regionale all'Urbanistica, con nota n° 5719/20 del 26/7/2005 ha comunicato all'Amministrazione Comunale di Sannicola la necessità dell'acquisizione del preventivo parere in merito alla valutazione d'incidenza ambientale del P.U.G. di cui trattasi, sospendendo ad ogni effetto di legge l'istruttoria relativa al controllo di compatibilità di cui all'art. 11 comma 7 ed 8 della L.R. 20/2001.

Con la stessa nota regionale, inoltre, si è comunicato al Comune di Sannicola che la documentazione trasmessa risultava carente degli ulteriori atti di seguito elencati:

- allegati "A" e "B" alla delibera di C.C. n. 14 del 13.4.2002 relativa all'adozione del Documento Programmatico Preliminare;
- Certificazione del Sindaco e/o Segretario Comunale di avvenuto deposito degli atti grafici presso la Segreteria Comunale;
- Certificazione del Sindaco e/o Segretario Comunale di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito;
- Copia delle osservazioni dei cittadini pervenute a seguito della pubblicazione degli atti e relazione di deduzioni tecniche a firma dei progettisti.

Infine, sempre con la predetta nota regionale n. 5719/2005 si è rilevata la mancanza dei pareri, da esprimersi da parte degli uffici di seguito elencati che concorrono, comunque, alla tutela del territorio e forniscono utili indicazioni per una corretta gestione dello stesso territorio:

- Parere dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste;
- Parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio;
- Parere della Soprintendenza dei Beni Archeologici per la Puglia.

Con nota comunale n. 4321 del 2/5/06, di cui al protocollo del S.U.R. n° 4284 dell'11.05.2006, sono stati trasmessi, al Settore Urbanistico Regionale i seguenti atti:

- Valutazione di Incidenza - note Assessorato all'Ecologia prot. n. 0683 del 26.01.2006 e prot. n. 3153 del 14.3.2006;
- Allegati "A" e "B" alla delibera di C.C. n. 14 del 13.4.2002 relativa all'adozione del Documento Programmatico Preliminare;
- Certificazione del Sindaco di avvenuto deposito degli atti e grafici presso la Segreteria Comunale e di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito;
- Copia delle osservazioni pervenute al Piano e sottoposte alla valutazione del Consiglio Comunale (n. 89 nei termini e n. 4 fuori termine);
- Deduzioni dei progettisti (relazione) sulle osservazioni prodotte.

Tanto premesso e preliminarmente all'esame delle previsioni del P.U.G. si reputa necessario qui di seguito riportare, testualmente, i pareri espressi dal competenze Settore Ecologia della Regione Puglia in merito alla Verifica di Incidenza:

""nota n° 683 del 25/09/2005 del Settore Ecologia

...omissis ...

Il territorio del Comune di Sannicola (Lecce) è interessato dal proposto Sito di Importanza Comunitaria MONTAGNA SPACCATA E RUPI DI SAN MAURO - IT9150008.

In via preliminare si osserva che la Tav. 11.4 del PUG allegata allo Studio VI riporta una perimetrazione

dell'area pSIC non corretta; pertanto s'invita il Comune di Sannicola ad una attenta verifica della perimetrazione vigente e alla sua interferenza con le destinazioni di Piano.

In particolare il proposto Sito di Importanza Comunitaria MONTAGNA SPACCATA E RUPI DI SAN MAURO IT9150008 interessa la parte occidentale del territorio comunale, al confine con il Comune di Gallipoli per un'estensione di circa 300 ha; in tale sito ricadono le aree aventi le seguenti destinazioni di Piano:

- Manufatti significativi di interesse storico, architettonico e ambientale - A1

Il piano non prevede modifiche sostanziali alla situazione esistente ma la sua legittimazione regolamentare.

- Aree di destinazione turistica-alberghiera - D3a

Area a destinazione turistico alberghiera, dove si trova la Masseria San Mauro. L'area risulta adiacente al p.SIC ma esterna ad esso.

Il Pug fa riferimento ad una variante approvata ai sensi del DPR 447/98. Di tale variante non sono riportati i contenuti, tuttavia allo stato attuale la presenza di strumenti esecutivi già approvati ne rende difficile il ridimensionamento. Per eventuali interventi a verde si prescrive l'utilizzo di essenze autoctone provenienti da ecotipi locali.

- Parco territoriale e zone boscate - V3

La zona adibita a parco e boschi, che ricopre la maggior area del S.I.C., non subirà alcuna modifica per oltre l'80% della sua estensione, anzi sarà oggetto di interventi a suo sostegno, quali la reintroduzione del grillaio, i reimpianti di essenze arbustive a fini ornamentali e di conservazione della specie e le sistemazioni agrario forestali degli spazi attrezzati, che porteranno a conservare e mantenere le aree a verde di parco, al fine di riequilibrare gli esistenti squilibri fisici ed estetici, tipici del territorio Jonico Salentino.

Si prescrive l'utilizzo di essenze autoctone provenienti da ecotipi locali per eventuali nuovi interventi e il preventivo nulla osta Forestale così come indicato all'art. 46 delle NTA allegata al PUG e datate 11.04.03.

- Aree a vincolo storico - archeologico - V9a e V9e

Nel centro del Sito di Interesse Comunitario (IT9150008) vi è l'area di vincolo storico dove sorge la chiesa di San Mauro.

Sono consentiti esclusivamente interventi di conservazione, manutenzione, restauro e ripristino così come indicato all'art. 53 delle anzidette NTA. Non è consentita alcuna modifica dello stato naturale dei luoghi.

- Aree attrezzate per uso sport - turismo e per turismo sociale - DS e F4 Si prevedono attrezzature turistiche e sportive.

Sono previsti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro ai sensi dell'art. 3, commi a, b, c, d, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 nonché interventi di ampliamento così come indicato all'art. 26, comma 5 delle anzidette N.T.A.

A modifica del comma 6 dello stesso articolo si Prescrive che "gli interventi di ampliamento ammessi non devono in alcun modo modificare la vegetazione naturale presente, in particolare gli habitat e specie di cui alla direttiva 92/43"

- Aree di espansione - C1

L'area di espansione prevista dal P.U.G. nell'area di Lido Conchiglie, delimitata dalla zona S.I.C. e dalla

zona assoggettata al P.U.E., è una stretta striscia di terra in cui è prevista la costruzione di residenze.

L'area di espansione indicata insiste su area caratterizzata dalla presenza di Percorsi substeppici di graminacee e piante annue (Thero-Brachypodidietea) (*), habitat prioritario ai sensi della Direttiva 92/43; l'area viene pertanto stralciata in quanto non compatibile con gli obiettivi di conservazione del Sito.

- Aree di intervento cave turistico - residenziale con attrezzature - D6 e aree parcheggio

Per questa zona, sede di cave abbandonate e soggetta a deposito incontrollato di rifiuti di vario genere, si prevedono azioni di Risanamento Ambientale anche con l'inserimento di nuove strutture turistiche e alberghiere.

Si prescrive che gli interventi di trasformazione edilizi ed infrastrutturali siano effettuati in aree già modificate, in modo da evitare qualsiasi alterazione della vegetazione naturale presente e, in particolare, degli habitat e specie di cui alla Direttiva 92/43".

Si prescrive inoltre l'utilizzo di essenze autoctone prevenienti da ecotipi locali per eventuali nuovi interventi a verde.

- Vie di traffico esistenti da ristrutturare e di progetto

Il P.U.G. prevede la realizzazione di nuove vie di traffico ma soprattutto la ristrutturazione di tutte quelle esistenti, che sono attualmente in evidente stato di abbandono.

Si prescrive che gli interventi di trasformazione edilizi ed infrastrutturali siano effettuati in aree già modificate, in modo da evitare qualsiasi alterazione della vegetazione naturale presente e, in particolare, degli habitat e specie di cui alla Direttiva 92/43"; Laddove questo non sia possibile per esigenze funzionali e/o di continuità, dovranno essere realizzati interventi di compensazione e/o mitigazione con individuazione di aree da avviare alla naturalità.

nota n. 3153 del 14.03.2006 del Settore Ecologia

""In data 25.01.06 ns. prot.683 è stato trasmesso parere di VI in merito al PUG di Sannicola (Lecce).

Rispetto a questo il Comune di Sannicola ha avanzato proprie contraddeduzioni con nota prot. n. 2327 del 23.02.2006.

In particolare si fa riferimento alle prescrizioni relative all'area di espansione C1 in località Lido Conchiglie "stralciata in quanto non compatibile con gli obiettivi di conservazione del sito".

Nella nota del Comune di Sannicola si legge "il PUGC approvato organizza le limitate possibilità edificatorie di Lido Conchiglie nel rispetto dell'ambiente e quindi degli indirizzi di tutela per le aree pSic", chiede pertanto di "rivedere la prescrizione predetta anche perché l'intervento da realizzare è di modestissima estensione e lo stesso, in quanto assoggettato alla redazione di PUE, potrà essere disciplinato secondo una logica che salvaguardi interamente la peculiarità dell'area pSic".

Alla luce di quanto detto, e della effettiva attenzione agli aspetti ambientali che pervade l'intero PUG, si è pertanto convenuto di:

- di conservare la zona tipizzata come C1 dal progetto PUG, estesa circa 2ha, per la quale valgono le seguenti prescrizioni: conservazione delle alberature esistenti; utilizzo per le nuove piantumazioni di essenze autoctone; utilizzo per le pavimentazioni, di materiali e tecnologie permeabili (es. materiale lapideo a giunto aperto);

- ai fini di una mitigazione dell'impatto derivante dall'intervento sopra descritto, la maglia di PRG già tipizzata come V3-Parco Territoriale e situata ad est della SS Salentina di Gallipoli (n.101), per una estensione di circa 8 ha, avente caratteristiche naturalistiche del tutto simili a quelle della adiacente zona psic, dovrà essere conservata allo stato naturale, su di essa sarà imposto vincolo di inedificabilità

assoluta. Saranno consentiti esclusivamente interventi di conservazione degli habitat e delle specie esistenti, di riqualificazione, ove necessario, di detti habitat, di fruizione leggera (percorsi, panche), senza alcuna realizzazione di volumi, seppur precari.""

Entrando nel merito della verifica degli atti e grafici trasmessi con specifico riferimento sia alle procedure di formazione del P.U.G. che ai relativi contenuti come definiti dalla L.R. n. 20/2001 si rappresenta quanto segue.

Preliminarmente, si ritiene necessario riportare, sinteticamente, gli obiettivi principali così come indicati dal D.P.P. e ripresi nella relazione generale del P.U.G. (in più punti riportata qui di seguito testualmente):

IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE

Così come previsto dal Documento Programmatico Preliminare adottato con Deliberazioni C.C. n. 42 del 27.11.1999 e n° 14 del 13.04.2002, gli obiettivi prevalenti che il P.U.G. di Sannicola ha perseguito e rispettato sono i seguenti:

- il progetto urbanistico è stato elaborato secondo l'ipotesi "Sviluppo" come inquadrata nella relazione illustrativa (Tav. 1), secondo un'impostazione comprensoriale di "Area Vasta", di cui Gallipoli è storicamente l'epicentro, con una visione unitaria del territorio e con l'obiettivo di utilizzare tutte le sinergie intercomunali, nonché di tendere ad accordi di coordinamento, che l'Amministrazione di Sannicola aveva già in parte realizzato, con le Amministrazioni locali interessate (Comuni, Provincia, Regione);
- in questo quadro sono stati definiti, i caratteri, le problematiche e le funzioni specifiche, quali risultano dalla Relazione di base elaborata dai progettisti, anche in base alle relazioni di settore approntate dalla commissione consultiva e ai contributi espressi dalle forze sociali e politiche. Con una particolare attenzione, quindi, alla precisa individualità e vitalità sannicolese, che emerge anche dal tracciato storico percorso dalla citata Relazione di base e quindi con una propria immagine urbana e territoriale e con funzioni specifiche nell'abitato delle azioni di sviluppo.

Nello specifico Gli argomenti da affrontare, per una previsione delle prospettive di sviluppo, sono i seguenti:

1) Il territorio.

E' necessario anzitutto abbandonare il consueto punto di vista, che tende ad appuntare le attenzioni delle previsioni urbanistiche sul "costruito" e sugli abitati, e che considera tutto ciò che è al di fuori dei perimetri urbani come area "di risulta", da trattare con indici "agricoli" o vincoli ambientali e paesistici. Tutta la storia di Sannicola e del suo territorio, sta ad indicare non solo la profonda compenetrazione degli abitati con il territorio stesso, ma ne mette in evidenza la ricchezza e la complessità di insediamenti, di vestigia storiche, di elementi monumentali e di particolarità ambientali. E si è messo in evidenza come la particolarità del territorio Sannicolese sia la sua collocazione ai margini dell'area salentina caratterizzata da grandi centri urbani isolati (Nardò, Galatone ecc.), e si apra invece ad un frazionamento degli abitati di cui abbiamo ipotizzato l'origine nella colonizzazione bizantina e basiliana con epicentro in Gallipoli.

Anche il fenomeno delle ville e dei "casini" di campagna, sparsi nell'area di influenza gallipolina e che assume particolare dignità storica, architettonica o urbanistico-territoriale a partire dal secolo XVI/XVII è una conferma di tale tendenza, che prosegue ed anzi si accentua ai giorni nostri, nonostante la rigidità della legislazione urbanistica per le zone "agricole".

La tipologia delle antiche strutture di residenze di campagna, con il "giardino chiuso", l'inserimento nella proprietà circostante, il sistema del verde e delle coltivazioni, è alla base di una struttura territoriale che va studiata, documentata, e per cui occorre individuare iniziative di recupero.

Ma le tendenze più recenti vanno nel senso di un riutilizzo, per scopi agrituristici o comunque legati al turismo, in particolare per evitare la congestione di Gallipoli: nell'incentivare tale tendenza occorre prevedere indicazioni normative affinché il riutilizzo delle strutture storiche (ville, casini, masserie) comporti un recupero delle strutture stesse che ne rispetti e ne rimetta in valore i caratteri architettonici e le forme di "trattamento" dell'ambiente (giardini, pozzi, portali, recinzioni ecc).

Su questo fondamento storico-urbanistico del territorio Sannicolesse, può quindi essere studiata una definizione di zone a insediamento sparso, lungo direttrici infrastrutturabili, di cui d' altronde è già esempio la fascia Sannicola San Simone: ciò in relazione ad una tendenza a spostare le residenze, non solo temporanee (seconde case), in zone decentrate e paesisticamente, pregevoli (si veda l'esempio di "Monte Grappa").

Le qualità storico/ambientali del territorio comunale permettono inoltre di ipotizzarne l'utilizzazione per attività sportive, culturali e di tempo libero, sia in rapporto con il turismo balneare dell'area gallipolina, sia per tutto l'arco dell'anno. E quindi prevedere attrezzature sportive, itinerari equestri o ciclabili che colleghino luoghi ed elementi interessanti, posti di ristoro, ecc., favorire inoltre la predisposizione di strutture per attività congressuali, centri di studi, e di ricerca, in collegamento con istituti o dipartimenti universitari esimili; e in integrazione con prevedibili strutture agrituristiche.

Il problema fondamentale da risolvere per l'assetto del territorio è quello delle vie di comunicazione, da affrontare compiutamente a scala intercomunale, e con l'accordo della Amministrazione Provinciale.

2) Il nuovo complesso urbano integrato.

Su questo tema si propone di riprendere l'ipotesi contenuta nel paragrafo 2/C del capitolo II della Relazione illustrativa del PRG, e che si poneva l'obiettivo di unificare in un sistema urbanistico complesso sia il centro urbano di Sannicola che le frazioni -di San Simone e Chiesa Nuova. Questa ipotesi non dovrebbe prevedere una continuità di "Fabbricati", ma un sistema di relazioni.

Il complesso urbanistico integrato andrebbe quindi considerato e previsto come. un insieme unitario di relazioni, funzioni, residenze e servizi che si inserisce paesisticamente nel territorio a partire da due sistemi ambientali:

- a) l'area per attrezzature sportive già prevista dal PRG, e oggetto del Piano Particolareggiato (o comprensorio n. 19), con le contigue Villa Starace, Casino Briganti, Casino Raimondo;
- b) l'area a sud dell' abitato di Sannicola, qualificata come "ambito territoriale esteso" di tipo C ("di valore distinguibile") dal PUTT/PBA, per la presenza di un insieme di ville storiche, e dei relativi parchi o giardini: su una lieve altura, il complesso che va da Villa Lovagnini a Villa Pasca, con il maestoso portale e il viale di accesso a quest'ultima, che costituisce l'episodio architettonicamente più grandioso delle ville suburbane; e inoltre il Casino Cartenase, con la relativa cappella; area pregevole anche per la collocazione paesistica, dolcemente avvallata che permette il reciproco rapporto visivo con Sannicola e il complesso delle ville.

Il collegamento fra gli apici di questi due sistemi ambientali e il centro di Sannicola può essere studiato con una soluzione urbanistica-estetica unitaria, che prospetti con un dignitoso ed ampio spazio pubblico sul parco di Villa Starace.

Tale soluzione dovrebbe tendere ad integrare la piazza della Repubblica in un sistema che nel suo

insieme rappresenterebbe il cuore anche simbolico del complesso urbano integrato.

La progettazione integrata di questi elementi che scaturiranno dal dibattito sulle prospettive future, dovrà tenere conto quindi dell'obiettivo di alto livello necessario come riferimento qualitativo all'insieme del "sistema" urbanistico. Per tale obiettivo non si dovrà ricorrere a volumetrie edilizie intensive, ma a soluzioni progettuali di dignità urbana, che integrino viali, prospettive, attrezzature, la cura nelle pavimentazioni e nell'arredo urbano, con la previsione di passeggiate, collegamenti ciclabili, luoghi di sosta ecc.

In questo quadro si precisa a parte, con apposita proposta, la realizzazione nel tempo di un "sistema estetico urbano", non soltanto ornamentale-decorativo, ma che sia integrato nella progettazione e nella realizzazione sia di nuovi ambiti, sia nel restyling di quelli esistenti.

Per quanto riguarda la parte dell'abitato che si adagia sul declivio del gradino collinare, la normativa e la progettazione urbanistica ne dovranno salvaguardare il carattere "mediterraneo", a volumi stereometrici fortemente accentuati.

E a questo proposito va detto che la stessa normativa (di cui si auspica il controllo e l'osservanza da parte della Commissione edilizia), dovrà dare indicazioni vincolanti affinché l'edilizia di nuova costruzione o di recupero, sia in armonia con il linguaggio architettonico confacente all'ambiente.

E' inoltre di grande importanza che venga salvaguardato e ristudiato lo skyline dell'abitato verso monte. In questa zona, è necessario prevedere la sistemazione idrogeologica della incisione nel fianco del versante a nord che ha già convogliato fenomeni alluvionali in caso di eventi meteorologici eccezionali. Per l'attuazione degli elementi più impegnativi della proposta di cui sopra, in particolare per quanto riguarda il cuore del sistema urbanistico, va studiata l'opportunità di ricorrere ad iniziative miste pubblico-private, anche utilizzando lo strumento dei programmi integrati, e i bandi concorrenziali.

In sintesi, quindi, per attuare le linee di piano che scaturiranno anche dal dibattito, utilizzando il punto 2/e dell'art. 13 della legge regionale 56/80, il Piano dovrà curare la progettazione di dettaglio in particolare delle parti più impegnative dell'abitato. Fra queste, appare necessaria, a distanza di oltre quindici anni, una revisione del piano particolareggiato per il "Centro storico".

3) Gli strumenti urbanistici attuativi vigenti e approvati.

1) Piani particolareggiati delle zone A, B, C del PRG vigente.

Tali piani particolareggiati andranno rivisti in relazione alle indicazioni risultanti dall'adeguamento del PRG.

2) Lottizzazioni

Sono state approvate due lottizzazioni di iniziativa privata, di cui non è ancora stato dato avvio alla realizzazione:

a) Piano di lottizzazione nell'ambito del comprensorio n. 4 (proprietà Marsano e altri) per mq. 27.444;

b) Piano di lottizzazione nell'ambito del comprensorio n. 16 del PRG, frazione San Simone (proprietà Mastria e altri) per mq. 50.700.

3) P.I.P. - Piano degli insediamenti produttivi, approvato e in parte realizzato.

Di Tale strumento attuativo occorrerà verificare la rispondenza qualitativa e quantitativa rispetto alle effettive esigenze e prospettive di sviluppo di Sannicola. In particolare, data l'ubicazione di ingresso all'abitato, saranno da approfondire le definizioni pianivolumetriche e normative architettoniche, affinché

tale ingresso non venga dequalificato da costruzioni inidonee.

Sarebbe quindi auspicabile che tale direttrice di accesso a Sannicola fosse qualificata nei settori dell'artigianato o piccole industrie, con lo studio della possibilità di mostre-mercato, di valorizzazione delle produzioni tipiche locali, integrate dalla promozione mediante iniziative apposite fiere-mercato, festival ecc.).

4) Piano particolareggiato del comprensorio n. 19 del PRG (zona sportiva, per il tempo libero, parco pubblico territoriale).

Tale piano particolareggiato sarà ridefinito in considerazione delle proposte per la mobilità, e della integrazione con il sistema urbanistico centrale, di cui si è detto precedentemente.

5) P.E.E.P.

Per quanto riguarda i piani per l'edilizia economica e popolare, va verificata la consistenza di eventuali ulteriori fabbisogni.

4) La struttura dell'abitato

Con l'integrazione della frazione Chiesa Nuova nel sistema di relazioni del complesso urbanistico integrato, questo verrà ad assumere una struttura a T, o a croce greca, con i due bracci rappresentati dal PIP, a nord, e da San Simone a sud est, con la relativa direttrice di collegamento con Sannicola.

Per quanto riguarda il PIP, si rimanda a quanto precedentemente accennato; per quanto riguarda San Simone e la direttrice di collegamento con Sannicola, il parere espresso in sede di Commissione consultiva induce - a studiarne con attenzione l'organizzazione urbanistica, approfondendo le condizioni attuative per la sistemazione del comprensorio n. 15.

Tale direttrice si conclude con la lottizzazione approvata del comprensorio n. 16, a ridosso della fascia di rispetto del Cimitero. Per la zona a monte, si rimanda a quanto già proposto nella 9 ipotesi stazionaria.

Per quanto riguarda Chiesa Nuova, la forma dell'abitato si aggrega in due settori: l'uno, a nord della provinciale, appoggiato alla collina che riveste un notevole interesse paesistico, sede del parco pubblico con attrezzature sportive: in tale settore sono ubicate attrezzature pubbliche (chiesa parrocchiale, scuola, scuola materna, oltre al parco), e si propone di integrarne la forma urbana con aree di tipo C2 e C3, e inoltre con aree per parcheggi, salvaguardando però i caratteri paesistici e pertanto ampliando la zona scuole e a parco.

Il settore a sud est della provinciale a sua volta ha già forma urbana definita.

Per quanto riguarda il rapporto fra Chiesa Nuova e Sannicola, si rimanda allo schema descritto precedentemente. Il centro abitato di Sannicola, confermato nella sua struttura longitudinale, dovrà soprattutto essere organizzato urbanisticamente ai margini. Mentre nel lato a valle di via tale riorganizzazione sarà attuata tramite la realizzazione della lottizzazione approvata nel comprensorio n. 4 del P.R.G., nonché con la realizzazione della zona sportiva nel comprensorio n. 19, è necessario provvedere a risolvere le situazioni di margine praticamente rimaste incompiute (ex PEEP a valle di via De Gasperi, settore circostante la Chiesa del SS. Apostoli) e a monte dell'abitato.

C) - La fascia costiera

Questo tema ha necessità, più di ogni altro, di essere affrontato in un quadro intercomunale e sulla base di accordi con le Amministrazioni interessate, anche in ottemperanza al Decreto di approvazione del PRG.

Le decisioni da prendere, per quanto riguarda il Comune, per l'impostazione dell'adeguamento del PRG, riguardano anzitutto gli strumenti urbanistici attuativi in itinere.

Al momento della presentazione di questi (Piani Particolareggiati Lido Conchiglie e zona Rossina) al Consiglio Comunale, ne fu proposta l'integrazione in un quadro complessivo di adeguamento del PRG per la zona costiera, che non ebbe seguito in quanto avrebbe dovuto far parte integrante dell'adeguamento generale del PRG.

Occorre pertanto anzitutto appuntare l'attenzione su una eventuale revisione o approfondimento di tale proposta, in particolare per quanto riguarda i seguenti punti:

a) Piano Particolareggiato zona Rossina

L'adeguamento proposto prevede ulteriori attrezzature, sia pubbliche che private, oltre a quelle già contenute nel Piano Particolareggiato. Ma tutta la struttura concettuale dello strumento urbanistico attuativo è strettamente legata ad una integrazione con l'antistante fascia gallipolina verso mare, in quanto è tale fascia che condiziona l'accesso alla spiaggia (e quindi condiziona la struttura delle comunicazioni).

Inoltre le attrezzature previste nel P R verrebbero inevitabilmente a trovarsi a servizio di tutta la fascia gallipolina, edificata in maniera spontanea e senza alcuna previsione di piano. Qualsiasi decisione razionale in questo settore territoriale non può quindi prescindere da una visione globale di previsioni pianificate, che comprendano anche una valutazione costi-benefici comune alle due Amministrazioni interessate.

Va osservato, a proposito del P.P. zona Rossina, che tale, strumento urbanistico rispetta una concezione di piano che tendeva a creare fasce urbanizzate intercalate da fasce verdi di rispetto ambientale; ed è questo criterio (che riteniamo positivo) che va rispettato, per quanto possibile, anche nelle future definizioni di piano.

b) Lido Conchiglie

Il Lido Conchiglie rappresenta storicamente il riferimento turistico dell'area, e andrebbe quindi ulteriormente valorizzato in tal senso.

Anche in questo caso può essere riveduta la proposta di Piano Particolareggiato e il suo inserimento nella proposta di adeguamento di cui si è detto precedentemente. Si rimanda comunque a quanto già proposto nella "Ipotesi A", con un'accentuazione della necessità di riprogettazione del lungomare coinvolgendo la - Villa Stajano in un rapporto diretto di collegamento mare-collina, per la creazione di attrezzature. La necessità di riprogettazione del lungomare include una esigenza di recupero paesistico dell'ambiente della "Montagna Spaccata".

c) Zona a monte, dalla "Montagna Spaccata" a S. Mauro e alla S.S. 101.

Questa zona costituisce il vero patrimonio paesistico ambientale e storico-monumentale della zona costiera del territorio comunale. Richiede pertanto una progettazione specifica di salvaguardia, recupero ambientale e valorizzazione di cui si è già detto nella "Ipotesi A". A questa, va aggiunta la possibilità di tendere all'obiettivo di bonifica delle cave mediante un programma integrato pubblico-privato, inserito nel quadro generale della programmazione del Parco; programma integrato che preveda la possibilità di realizzazione di uno sviluppo turistico con contropartita di realizzazione privata di un ampio programma di attrezzature e servizi aperti all'uso pubblico.

In quest'area, allo scopo di incentivare lo sviluppo turistico nel più ampio arco stagionale, occorre pensare anche ad originali forme di attrezzature e di attività. Fra queste potrebbe avere priorità lo studio di un Parco tematico per disabili, che costituirebbe una dotazione originale, specifica che non dovrebbe

però essere un ghetto di isolamento ma andrebbe integrato con varie altre possibilità, eventualmente pensando anche ad una "riconversione" della attuale colonia.

d) Attrezzature della costa per balneazione. turismo costiero, attività di tempo libero ecc.

Qualsiasi ipotesi di sviluppo turistico, come quelle precedenti e anche le stesse ipotesi relative al territorio e al centro urbano, sono condizionate dalle possibilità di attrezzatura e fruizione della costa per balneazione e altre attività legate al mare.

E' dato per scontato che ciò potrà avvenire soltanto per una, minima parte nella fascia compresa tra il lungomare del Lido Conchiglie e la riva marina, per la natura rocciosa e per l'esiguità dello spazio, che non permetterebbe l'attuazione di attrezzature rilevanti (d'altronde soggette ai rischi delle mareggiate come lo stesso lungomare).

Le ipotesi perseguibili sono anzitutto quelle - di una attrezzatura della Villa Staiano, di un suo ampliamento a monte, e di soluzioni architettoniche che ne permettano un diretto rapporto con il mare (data come premessa la pedonalità del lungomare); ma le soluzioni strutturalmente valide non potranno essere ricercate che in un quadro di programma unitario, nel quale potranno essere previste le modalità di utilizzazione e di accesso alla fascia di spiaggia sabbiosa in Comune di Gallipoli (ma con la salvaguardia delle dune a macchia mediterranea), e l' attrezzatura (piscine ecc.) della fascia in Comune di Galatone fra la litoranea e la costa. Tutto ciò include un complesso sistema di comunicazioni, trasporto pubblico, accessi pedonali ecc.

e) Per quanto riguarda la viabilità, si può accogliere l'osservazione presentata in fase di esame del Piano Particolareggiato, e non prevedere vie a monte che taglino la pineta, deviando il traffico sulla strada proposta che risalirebbe la collina, studiando in collaborazione con il Comune di Galatone, il nuovo sistema di comunicazioni, per salvaguardare la frazione Lido Conchiglie dalle più intense correnti di traffico.

CONTENUTI DEL P.U.G.

Premesso quanto innanzi in ordine agli obiettivi del Piano, qui di seguito, come deducibile dagli atti di progetto, si esplicitano le previsioni strutturali e previsioni programmatiche, secondo le indicazioni dell'art.9 della L.R. 20/01; nello specifico:

Previsioni strutturali del P.U.G.

Si è proceduto in sintesi a recepire ed aggiornare la individuazione dei beni e delle componenti territoriali strutturanti rivenienti dalle disposizioni e/o dalla pianificazione regionale e sovraregionale (riporto delle tutele rivenienti dalla pianificazione sovraordinata) nonché (con specifico riferimento al territorio del Comune di Sannicola) alla individuazione e localizzazione di ulteriori categorie di beni ritenute costitutive della identità territoriale (fisica e culturale).

Per il territorio in esame, dalla ricognizione effettuata, si sono poi identificate le protezioni puntuali, lineari ed areali delle infrastrutture relative al ciclo dell'acqua (canali demaniali, ecc.), dell'energia, dei rifiuti, delle comunicazioni, dei trasporti (anche di rilevanza sovracomunale) e degli indirizzi regionali della programmazione socio-economica e territoriale di cui all'art. 5 del D.lg 267/2000 per i quali il P.U.G. detta la disciplina strutturate immediatamente cogente ed operativa.

Dalle tavole di analisi sono state individuate, oltre che le peculiarità ambientali e/o le infrastrutture esistenti e di progetto della pianificazione sovraordinata, anche le "aree in condizione di fragilità ambientale" (A.F.A.) per situazione geologica-geomorfologica.

Il P.U.G. del Comune di Sannicola ha proceduto all'individuazione delle peculiarità paesisticoambientali-architettoniche ovvero degli elementi strutturanti il territorio, con riferimento al sistema dell'assetto geologico-geomorfologico-idrogeologico; al sistema della copertura botanico vegetazionale, colturale e della potenzialità faunistica; al sistema dell'individuazione delle aree a valenza archeologica, al sistema degli individuazione e tutela degli edifici con valenze architettoniche ed al sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa.

La individuazione, la verifica e l'articolazione di dettaglio ha consentito di adeguare e rideterminare per tutto il territorio comunale la configurazione e la classificazione degli A.T.E. (ambiti territoriali estesi) e A.T.D. (ambiti territoriali distinti) come individuati dal P.U.T.T./P., ovvero di introdurre anche all'interno dell'apparato normativo del P.U.G., la stessa disciplina di tutela paesistico-ambientale-architettonica dello strumento di pianificazione paesistica-regionale rendendo pertanto il P.U.G. adeguato al P.U.T.T./P. (così come disposto dall'art. 5.06 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.).

Il P.U.G. ha individuato e distinto il territorio comunale in "territorio già urbanizzato "(corrispondente a quello degli strumenti esecutivi operativi) ed in "territorio non urbanizzato, è stato altresì definito, del territorio urbanizzato, il cosiddetto "territorio costruito" di cui al punto 5 dell'art 1.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Del centro storico urbano il P.U.G. ha individuato l'impianto originario dell'insediamento e le sue espansioni che si sono caratterizzate ed hanno mantenuto la riconoscibilità della loro formazione (maglia di rilevanza paesistica).

Degli insediamenti storici presenti sull'intero territorio il P.U.G. ha considerato sia i complessi edilizi costituiti da edifici e dagli spazi ineditati loro annessi, sia le opere infrastrutturali che costituiscono testimonianza delle fasi storiche dell'insediamento (Zona A1 e Zona A2).

Quale ulteriore previsione strutturale, il P.U.G. ha definito la realtà socio-economica del Comune di Sannicola in modo articolato per ambiti territoriali e per settori economici al fine di individuare la proiezione demografica al quindicennio utilizzando le metodologie già indicate nella delibera di Giunta Regionale n° 6320/1989.

Il P.U.G. ha individuato altresì le direttrici localizzative delle "aree per la nuova edificazione" da sottoporre a pianificazione urbanistica esecutiva (P.U.E.) definendo con disciplina strutturale le utilizzazioni compatibili, le minime dotazioni infrastrutturali ed i parametri perequativi in applicazione del criterio del massimo recupero del territorio urbanizzato e/o già utilizzato a fini insediativi.

In relazione alle predette aree il P.U.G. ha condotto un'analisi attenta e ciò con particolare riferimento a quanto previsto dal P.R.G. vigente (approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 733 del 20.03.1974), in relazione al quale sono state eliminate in maniera consistente quelle che incidono su zone a forte valenza paesaggistico-ambientale e su zone da sempre a vocazione agricola sulle quali insistono per ricchezza e complessità insediamenti di vestigia storiche, di elementi monumentali e di particolarità ambientali prevedendo, a livello normativo, la conservazione ed il riutilizzo di ville, casini, masserie, giardini, pozzi, portali, recinzioni, etc. così come meglio individuato nel (Zona A1) e nel Manuale di Recupero (TAV. 4).

La disciplina delle predette previsioni strutturali (le "invarianti") è stata rappresentata sia con un articolato normativo (contenuto nelle N.T.A. del P.U.G.) sia con rappresentazioni cartografiche a pari scala di quelle rappresentanti il quadro conoscitivo.

Previsioni programmatiche

Il P.U.G. in coerenza con quanto disposto dagli artt. 9 e 15 della L.R. 20/2001, ha delineato in linea di massima quanto segue:

- Si sono specificate nel dettaglio le disposizioni strutturali indicandone le priorità;
- Si sono individuati i fabbisogni pregressi ed emergenti nei settori residenziale (pubblico-privato) produttivo (pubblico-privato) e delle infrastrutture in coerenza con la D.G.R. n° 6320/89;
- Si sono specificati i perimetri delle aree da sottoporre a P.U.E. e le sequenze temporali della loro attuazione (TAV. 13a e TAV. 13b);
- Si sono specificati i parametri edilizi delle trasformazioni fisiche e funzionali di immobili, soggetti a permesso di costruire. non sottoposti alla formazione di P.U.E. e non disciplinati dalle disposizioni strutturali;
- Si sono specificati i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso degli immobili con riferimento a quanto di iniziativa dei privati ed a quanto riservato alle funzioni pubbliche o collettive, nelle aree di insediamento recente, sottoposte alla formazione del P.U.E.;
- Si sono specificati gli interventi di urbanizzazione primaria (U.P.) ed urbanizzazione secondaria (U.S.) articolati in interventi da attuarsi con risorse pubbliche ed interventi da attuarsi con le forme di perequazione previste nei P.U.E.;
- Le disposizioni programmatiche del P.U.G. hanno delineato in linea di massima, con specifico riferimento alla DGR n° 6320/89, la specificazione sia degli standards quantitativi (in termini di superficie di suolo D.M. 02/04/1968 n° 1444) sia degli standards prestazionali in relazione ai servizi che vengono effettivamente resi ai cittadini (dotazioni di superfici utilizzate/utilizzabili e di compatibilità tipologico/funzionale di dette superfici con le specifiche destinazioni d'uso).

Sono stati individuati servizi pubblici e/o di interesse pubblico generale.

Sempre per quanto attiene alla realizzazione e gestione dei servizi il P.U.G. prevede nel suo apparato normativo forme di collaborazione pubblico-privato. In tale situazione la perequazione, come prevista dalla legge R.E. n. 20/2001 trova applicazione in tutti gli ambiti disciplinati dal P.U.G.

In ordine al dimensionamento dei settori residenziale, produttivo e dei servizi, oggetto di proposte localizzative, si evidenzia quanto segue:

DINAMICA DEMOGRAFICA E CALCOLO DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE

La dinamica demografica è stata elaborata sulla base dei dati rilevati dai Censimenti dal 1961 al 2001. Come previsto nel programma di redazione del P.U.G. dalla legge regionale n. 20/2001 e come deducibile dalla D.G.R. n. 6320/89 per la redazione del PUG di Sannicola è stato condotto il dimensionamento della capacità insediativa del Piano valutando:

- le piramidi omotetiche della comunità sannicolesse ed il relativo diagramma;
- la dinamica demografica dal 1961 al 2001;
- l'evoluzione demografica negli anni futuri con popolazione presunta al 2017 abitanti n. 6720;
- valutazione della consistenza del patrimonio residenziale di Sannicola e Frazioni;
- andamento dell'attività edilizia dal 1989 al 2001 in metri cubi realizzati;
- valutazione delle modalità d'uso del patrimonio residenziale (consistenza numerica delle famiglie, in coabitazione e non, per ampiezza);
- abitazioni occupate e non occupate (censimenti 1961, 1981, 1991, 2001);
- valutazione del fabbisogno residenziale attraverso due metodi differenti di calcolo di cui basato sulle stanze e l'altro sulle abitazioni così come previsto dalla D.G.R. 6320/1989, stimato in 1451 stanze, come

media delle medie tra i due metodi considerati.

DIMENSIONAMENTO DELL'ABITATO

Sulla base dei dati di fonte ISTAT e/o comunale, tabellati come in relazione (TAV. 1), è stato elaborato il dimensionamento dell'abitato effettuando il calcolo del fabbisogno di edilizia residenziale, in conformità con quanto indicato nella Delibera G.R. n° 6320/89.

Per il calcolo del fabbisogno di aree per la residenza, si è proceduto anche alla stima della capacità insediativa residua nell'abito delle Zone Omogenee di Completamento, applicando il parametro di 150 mc/st. in coerenza con quanto in merito previsto dalla delibera di G.R. n. 6320/89, verificando nelle predette zone, in quanto trattasi di Piano Particolareggiato approvato nell'anno 1978, una capacità insediativa residua di circa n. 208 stanze. Pertanto il numero dei vani da insediare nelle aree di espansione risulta di n. $1.451 - 208 = 1.243$.

Nella determinazione di detto fabbisogno residenziale si è fatto riferimento ai dati definitivi e/o provvisori rilevabili ai Censimenti di riferimento che hanno di fatto confermato quanto ipotizzato in fase di elaborazione del P.U.G. in ordine all'indice di affollamento pari a 0,75 ab/vano.

A quanto innanzi deve aggiungersi la valutazione in termini positivi del trend qualitativo dell'alloggio che, sia per effetto dell'esigenza di comfort sia per l'incidenza doppia delle superfici a parcheggio obbligatorio (1 mq/10mc), intervenuta nella produzione edilizia in questione, ha portato lo standard dei 100 mc/vano/abitante (fissato dal D.M. 2.4.1968 n. 1444) ad una media di almeno 130 mc/vano/abitante.

Con una tipologia edilizia di case unifamiliari e bifamiliari isolate, con un indice di fabbricabilità territoriale di 0,90 mc/mq. e considerata una cubatura per vano di 130 mc., compresi 30 mc. per i servizi della residenza, la superficie territoriale risulta:

$$1.243 \times 130 / 0,9 = \text{Ha } 17,95$$

Dall'esame del P.U.G. in argomento, confrontato con la previsione del P.R.G. vigente di cui alla TAV. 8, emerge che per la maggior parte dei casi si è trattato di riconferma di zone residenziali rivenienti dal vecchio P.R.G. Dal predetto confronto emerge altresì che con il P.U.G. è stato operato un forte ridimensionamento di circa Ha. 128.75.00, delle aree destinate all'edificabilità e precisamente:

- Zona a monte della Frazione "Lido Conchiglie", destinata sul P.R.G. a Zona C4, della consistenza di circa Ha. 95.00.00;
- Zona compresa tra l'abitato di Sannicola e la strada Statale 101, destinata sul P.R.G. a Zona C4, della consistenza di circa Ha. 19.50.00;
- Zona lungo la direttrice di collegamento Sannicola-Chiesanuova, a Sud della stessa, destinata sul P.R.G. a Zona C3, della consistenza di circa Ha. 06.20.00;
- Zona lungo la direttrice di collegamento Sannicola-Chiesanuova, a Nord della stessa, destinata sul P.R.G. a Zona C1, della consistenza di circa Ha. 08.15.00;

Le aree da prevedere nel P.U.G. per gli insediamenti residenziali, da trattare con P.U.E. ammontano:

Estensione Volume Vani
consentito previsti

C1 + C2 Ha 17.95 161.590 1.243

Da una misurazione delle zone C1 e C2, riportati negli elaborati grafici del P.U.G., si ha:

- ZONE C1 = Ha 13.97.12

- ZONE C2 = Ha 03.97.46

SOMMANO Ha 17.94.58

Detta superficie è sul P.U.G. ripartita nel modo seguente:

Zona Superficie Volume Stanze
Mq. mc. n.

C1 - collegamento Sannicola - San
Simone, lato Ovest 10.652,00 9.586,00 74

C1 - Strada per
Alezio 19.036,00 17.132,00 132

C1 - Via Anno
Santo 2.855,00 2.569,00 20

C1 - Collegamento
Sannicola - Chiesa-
nuova 11.032,00 9.929,00 76

C1 - Chiesanuova 3.200,00 2.880,00 22

C1 - Rivabella 74.650,00 67.185,00 517

C1 - Lido Conchiglie 18.287,00 16.458,00 127

C2 - collegamento Sannicola - San
Simone, lato Est 14.416,00 12.974,00 100

C2 - strada tra Sannicola e Chiesanuova,
lato Nord 21.530,00 19.377,00 149

C2 - Strada per Lido
conchiglie 3.800,00 3.420,00 26

TOTALI 179.458,00 161.510,00 1.243

Per quanto concerne le superfici a standards il P.U.G., verificata la parziale attuazione di quelle a suo tempo previste dal P.R.G., il Piano riconferma tutte le superfici non ancora attuate.

Di contro individua altresì ulteriori quantità di aree a standards al fine di soddisfare i minime di cui al D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Dai dati su riportati sulla TAV. 12 "servizi e Standards" del P.U.G., si rileva che la dotazione minima per abitante, fissata dal D.M. 02.04.1968 n° 1444, per i Comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, è largamente assicurata.

Lo stesso Piano, prende in considerazione i tipi di attrezzatura indispensabili al soddisfacimento delle esigenze cittadine nelle zone di espansione residenziale, artigianale e turistica, come previsto dal D.M. n° 1444/68.

DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE D

Il dimensionamento delle zone D è stato effettuato analizzando i dati ISTAT relativi alla popolazione attiva per ramo di attività economica, per ramo e posizione professionale, al calcolo dei posti di lavoro per ramo di attività e delle unità locali e addetti per ramo e classe di attività.

Le tabelle predisposte (popolazione residente attiva per ramo di attività economica e dimensionamento del numero di addetti in relazione alle previsioni demografiche) hanno fatto riferimento in parte ai Censimenti Generali della popolazione ed in parte ai Censimenti Generali dell'Industria, del Commercio, dei Servizi e dell'Artigianato.

Lo scopo prefisso è quello di tracciare un quadro della situazione delle attività produttive ed economiche esercitate nell'ambito comunale, con riferimento agli aspetti sia quantitativi che qualitativi attinenti agli addetti, alle imprese ed alle unità locali di produzione, distribuzione e servizio.

Dall'analisi effettuata si evince un modesto incremento dei nuovi posti prevedibili nel settore industriale, nel mentre si evidenziano necessità insediative in proporzione assai maggiore per l'esigenza di tutelare la trasformazioni di microattività imprenditoriali in vere e proprie attività artigianali e industriali logisticamente più strutturate.

Sono state previste all'interno del P.U.G. una serie di Zone D, quasi tutte riferite a piccoli insediamenti esistenti da anni per i quali si è stato operato il riconoscimento edilizio-urbanistico, fatta eccezione per la zone previste dal P.R.G., (di cui una a ridosso dell'asse ferroviario Sannicola - Nardò che è stata soppressa in fase di redazione del P.U.G.) e l'altra collocata sulle direttrice Sannicola - Strada Statale 101, parte della quale è stata trattata da P.I.P. regolarmente approvato in relazione al quale l'offerta, prescindendo dalla domanda e dalla necessità, risulta già quantificata e quindi dimensionata.

Sulla base di quanto sopra riportato e con riferimento specifico, alla tab. del dimensionamento del numero di addetti in relazione alle previsioni demografiche, il dimensionamento delle aree necessarie per le attività produttive più che legarsi ai parametri di cui alla tabella, di fatto si possono relazionare ad ipotesi di sviluppo e trasformazioni del settore.

A) COMPATIBILITA' CON I CONTENUTI ex art. 9 della L.R. 20/01

Entrando nel merito specifico delle problematiche di carattere generale si rileva quanto segue.

Per quanto attiene alle previsioni strutturali il P.U.G. di Sannicola identifica le linee fondamentali dell'assetto dell'intero territorio comunale derivanti dalla ricognizione della realtà socio-economica dell'identità ambientale storica e culturale dell'insediamento anche con riguardo alle aree da valorizzare e da tutelare per i loro particolari aspetti ecologici, paesaggistici e produttivi.

Risultano altresì individuate le direttrici di sviluppo dell'insediamento nel territorio comunale nonché le direttrici del sistema delle reti infrastrutturali.

Nella redazione del PUG di Sannicola si è dato risalto alle tavole di analisi al fine di delineare il quadro conoscitivo territoriale e comunale complessivo nonché al fine di identificare le "previsioni strutturali" del P.U.G. ovvero le cosiddette "invarianti" sia con riferimento alle risorse paesistico-ambientali presenti nel territorio, che con riferimento alla infrastrutturazione esistente e programmata riveniente dalla pianificazione sovraordinata.

La disciplina delle predette previsioni strutturali è stata rappresentata sia con un articolato normativo (contenuto nelle N.T.A. del P.U.G.) sia con rappresentazioni cartografiche a pari scala di quelle rappresentanti il quadro conoscitivo.

Alla luce delle considerazioni in precedenza riportate si può pertanto affermare che il PUG di Sannicola risulta impostato, così come prescrive l'art. 9 della L.R. 20/01, secondo previsioni strutturali e previsioni programmatiche.

Si ritiene opportuno comunque specificare, a maggiore chiarimento, che per previsioni strutturali sono da intendersi:

1) zona A1 s- di interesse storico-ambientale assoggettate a PUE approvato; zona A2 - manufatti significativi di interesse storico, architettonico, ambientale e relative pertinenze; zona A3 - Paesaggi di Pietra.

2) direttrici delle zone C aree per la nuova edificazione;

3) Dimensionamento complessivo del Piano;

4) Sistema della mobilità;

5) Suddivisione del territorio in urbanizzato e non urbanizzato con indicazione dei territori costruiti;

6) Sistema delle tutele:

- definizione del territorio con suddivisione in A.T.E. ed A.T.D.

- definizione degli ambiti idrogeomorfologici a rischio

In ordine al dimensionamento dei settori residenziale, produttivo e dei servizi, oggetto di proposte localizzative, si rileva quanto segue:

a) SETTORE RESIDENZIALE

Risultano adeguate le analisi operate dal PUG relativamente all'edificato esistente, al calcolo alle residue capacità insediative, alle proiezioni demografiche.

Per quanto attiene, inoltre, al rapporto di coerenza tra il dimensionamento operato e le previsioni volumetriche di P.U.G., lo stesso appare congruo considerando il calcolo del fabbisogno effettuato secondo i criteri della delibera n° 6320 del 13/11/1989 e le scelte progettuali operate dal PUG, che comportano un sostanziale ridimensionamento delle previsioni di cui al vigente P.R.G.

b) SETTORE PRODUTTIVO

Al riguardo non si evidenziano per questo settore rilievi per quanto attiene al calcolo del fabbisogno

essendo stata effettuata in maniera dettagliata la proiezione della popolazione attiva presente in Sannicola, che ha comportato la conferma rispetto al previgente P.R.G. della sola zona collocata sulla direzione Sannicola - SS. 101 già interessata dal P.I.P. approvato, con la puntuale individuazione delle attività produttive esistenti per le quali è stato operato il riconoscimento giuridico.

c) SERVIZI PER LA RESIDENZA

Per quanto attiene alla dotazione di aree a standard di cui al D.M. 2/4/68 n° 1444, il P.U.G. riconferma le aree già individuate dal P.R.G., che risultano non ancora attuate, nonché individua ulteriori aree nei comparti di nuova edificazione, con una dotazione complessiva notevolmente superiore alle quantità minime stabilite per legge, come riportate nella tabella n. 13 allegata alla relazione del P.U.G.

B) COMPATIBILITA' CON IL P.U.T.T./P.

Con particolare riferimento alle "risorse paesaggistiche, ed ambientali" presenti nel territorio oggetto del P.U.G. di cui trattasi, gli elaborati scritto-grafici trasmessi contengono una esaustiva verifica di compatibilità delle scelte progettuali operate dal P.U.G. con le disposizioni di tutela introdotte dal Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il paesaggio (P.U.T.T./P.)

Le predette disposizioni di tutela, rivenienti dal P.U.T.T./P. risultano peraltro adeguatamente implementate dal P.U.G. per quanto attiene soprattutto all'individuazione degli A.T.D. del sistema botanico-vegetazionale del sistema geomorfoidrogeologico e del sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativi.

L'implementazione degli A.T.D. effettuata dal P.U.G. ha comportato conseguentemente una diversa configurazione degli A.T.E. e quindi ha introdotto nel territorio oggetto di pianificazione una maggiore tutela dal punto di vista paesistico-ambientale.

C) COMPATIBILITA' CON IL P.A.I.

Per quanto attiene ai rapporti tra le previsioni del P.U.G. ed il Piano di Bacino della Puglia - Stralcio Assetto Idrogeologico adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n° 25 del 15/12/2004 si rappresenta quanto segue:

Il Piano di Bacino della Puglia - Stralcio Assetto Idrogeologico, individua per il territorio comunale di Sannicola alcune aree classificate ad alta pericolosità idraulica ed a rischio posizionate marginalmente all'abitato, a nord-est del tessuto edificato esistente, tipizzate in minima parte come zona residenziale e per la maggiore estensione come zona agricola.

Ciò premesso e rilevato che allo stato non sussistono elementi per il mantenimento delle previsioni di carattere residenziale in rapporto alle situazioni di criticità individuate dal P.A.I. le previsioni residenziali (zona di completamento) vengono stralciate e la loro eventuale riproposizione è rinviata ad una successiva fase previa verifica della compatibilità con le previsioni dello stesso Piano Stralcio del Piano di Assetto Idrogeologico.

Tutto ciò premesso alla luce di quanto in precedenza evidenziato stante l'inadeguatezza della proposta di P.U.G. del Comune di Sannicola che risulta rispondente per quanto attiene contenuti e previsioni, alle disposizioni di cui alla L.R. n. 20/2001 e ciò in termini sia di dimensionamento dei settori residenziale, produttivo e servizi sia di rispetto dei valori paesistico - ambientali esistenti, si ritiene di poter attestare la compatibilità del P.U.G. stesso ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 20/01, nei termini sopra prospettati.

"Adempimenti normativi generali"

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definita dall'art. 4 - comma 4 - lett. D) della L.R. 7/97.

"Copertura Finanziaria di cui alla L.R. 28/01"

Dal presente provvedimento non deriva alcun onere a carico del Bilancio Regionale.

L'Assessore sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del Responsabile del Procedimento e del Dirigente di Settore.

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI ATTESTARE, ai sensi dell'art. 11 - commi 7 e 8 - della L.R. 20/01, per le motivazioni esplicitate nella relazione sopra riportata, la compatibilità del PUG del Comune di Sannicola alle disposizioni dell'art. 9 della L.R. n. 20/01;

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R. e sulla Gazzetta Ufficiale (da parte del Settore Urbanistico).

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

Dr. Romano Donno On. Nichi Vendola
